

DELÅRSRAPPORT

Q3 2023



TINGSVALVET



Innehåll

VD-ord.....	3
Finansiell översikt och nyckeltal i urval.....	4
Väsentliga händelser & Finansiell översikt.....	5
Koncernens rapport över totalresultatet.....	6
Kommentarer till totalresultatet.....	7
Fastigheter	8
Finansiering.....	10
Intjäningsförmåga	12
Övrig information	13
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	14
Koncernens rapport över kassaflöde.....	15
Koncernens nyckeltal.....	16
Moderbolagets rapporter	17
Granskningsrapport.....	18
Försäkran och kalendarium.....	18
Definitioner	19

VD har ordet

Tingsvalvets förvaltningsresultat uppgick för delåret till 37,4 mkr (16,1). Det är en ökning med 232% och den stora anledningen är ett större fastighetsbestånd men även hyresgäst Anpassningar påverkar positivt.

FASTIGHETER

Tingsvalvet äger 30 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 110 419 kvm (101 864). Vi förvärvar kontrollerat och kommer fortsätta göra fastighetsaffärer till höga direktavkastningar. I dagens marknad finns det stora möjligheter att göra bra affärer. Många av de stora fastighetsbolagen är inte i förvärvstagen, snarare tvärtom, så konkurrensen om objekten är sval. Detta försöker vi dra nytta av och vi hoppas kunna kommunicera fler förvärv inom en snar framtid.

Liksom de flesta andra fastighetsbolag ser vi en fortsatt negativ trend i värdeutvecklingen på våra fastigheter. Under kvartalet har vi gjort nedskrivningar på 32 Mkr. Anledningen är höjda avkastningskrav på grund av räntehöjningar. Tillsammans med den nedskrivning av fastighetsvärdet som gjordes i kvartal fyra 2022 har vi nu sammanlagt under ca 9 månader skrivit ner 123 mkr vilket motsvarar 7,2% av fastighetsvärdet. Vår förhoppning och tro är att marknaden nu stabiliserat sig och att våra fastigheter framöver slipper värdenedgångar.

UTHYRNING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 96,6%. Vi har två större vakanser i Karlstad, en i Skövde samt en liten i Fagersta. I Karlstad pågår processen för fullt avseende båda lokalerna. Hyresgästerna vi jobbar med är stabila och föreslagna kontraktslängder är långa. Det kommer krävas hyresgäst Anpassningar men investeringen innebär högre hyresnivåer vilket i sin tur påverkar fastighetsvärdena positivt.

FRAMTID

Det är svårt att sia om framtiden då omvärlden fortsatt är osäker och otrygg. Det vi vet är att vår affärsmodell fungerar bra och vi är trygga med de fastigheter vi äger. Med en väl diversifierad portfölj både vad gäller bestånd och hyresgäster står vi starka även i utmanande tider.



Håkan Karlsson, VD



UTVECKLING JANUARI-SEPTEMBER

- Intäkterna ökade med 113% till 98,3 mkr (46,2)
- Driftöverskottet ökade med 120% till 81,8 mkr (37,1)
- Förvaltningsresultatet ökade med 132% till 37,4 mkr (16,1)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -32,0 mkr (46,8)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -2,4 mkr (47,8).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 43,02 kr/aktie (50,74)
- Soliditeten uppgick till 43,0% (49,5)
- Uthyrningsgraden uppgick till 96,6% (97,6)
- Belåningsgraden uppgick till 53,7% (46,5)

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Intäkter	33 788	24 051	98 255	46 201
Driftnetto, tkr	28 379	22 268	81 768	37 080
Förvaltningsresultat, tkr	12 303	10 551	37 369	16 060
Periodens resultat, tkr	-21 180	45 410	-2 374	47 878
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	0,60	1,80	2,43	2,74
Periodens resultat, kr/stamaktie*	-2,00	7,80	-0,66	8,20
Eget kapital, kr/stamaktie*	40,88	48,70	40,88	48,70
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	43,02	50,74	43,02	50,74
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	22,00	38,20	22,00	38,20
Överskottsgrad, %	84,0	92,6	83,2	80,3
Avkastning på eget kapital, %	-2,8	8,0	-0,3	8,3
Belåningsgrad, %	53,7	46,5	53,7	46,5

* Jämförelsetal föregående år ändrade med hänsyn till split under året

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Styrelsen beslutade, den 5 juli, att skjuta upp det planerade listbytet till Nasdaq First North Growth Market på grund av rådande marknadsklimat. Tingsvalvets mål är fortsatt att genomföra listbytet.
- Den 31 augusti ingicks avtal om att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Marås 1:26. Köpeskillingen för samtliga aktier betalas delvis genom 55 000 nyemitterade preferensaktier, 16,5 Mkr, till en teckningskurs om 300 kronor per aktie. Fastighets AB Marås äger fastigheten Gnosjö Marås 1:26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Förvärvet av samtliga aktier i Fastighets AB Marås genomförs, den 2 oktober, och den riktade emissionen av 55 000 preferensaktier genomförs. Emissionen innebär att antal aktier i Tingsvalvet ökar med 55 000 till 13 695 000 aktier, samt att det totala antalet röster ökar med 5 500 till 7 165 500 röster.

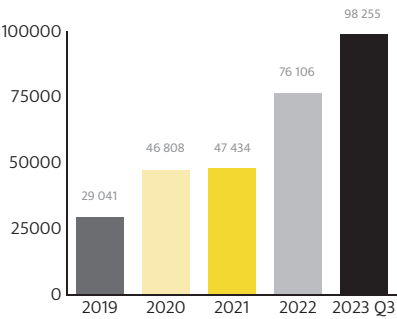
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING KONCERNEN
2023-09-30

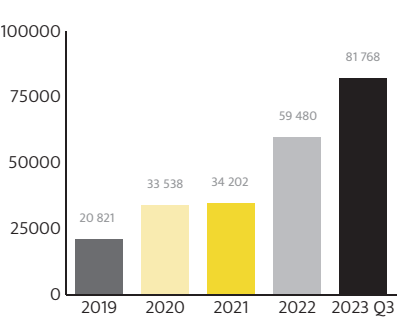
TKR	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Hysesintäkter	32 129	20 573	93 756	41 561
Serviceintäkter	1 658	3 478	4 498	4 640
Drift- och underhållskostnader	-2 804	-1 783	-11 014	-9 121
Fastighetsskatt	-2 605		-5 473	
Driftöverskott	28 379	22 268	81 768	37 080
Central administration	-4 652	-5 430	-14 449	-8 461
Finansiella kostnader	-11 424	-6 287	-29 950	-12 559
Förvaltningsresultat	12 303	10 551	37 369	16 060
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-31 383	46 786	-32 000	46 786
Resultat före skatt	-19 081	57 337	5 368	62 846
Skatt	-2 099	-11 928	-7 742	-14 969
Periodens resultat*	-21 180	45 410	-2 374	47 878
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	-21 180	45 410	-2 374	47 878
Resultat per stamaktie, kr	-2,00	7,80	-0,66	8,20
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	12 880	5 858	12 880	5 858

* Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

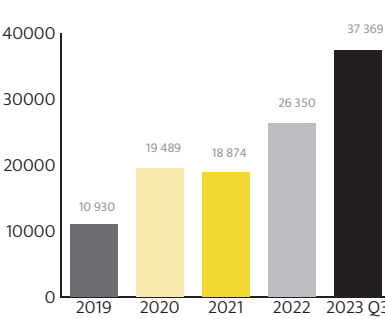
INTÄKTER
2023-09-30



DRIFTÖVERSKOTT
2023-09-30



FÖRVALTNINGSRESULTAT
2023-09-30



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli-sept 2023.

RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet inte förvärvat några fastigheter. Fastighetsvärdet har dock minskat med 32 Mkr genom nedskrivning av fastighetsbeståndet. Nedskrivningen beror på förändrade avkastningsvillkor beroende på ökade räntemarginaler. Driftöverskott för perioden uppgår till 81,8 Mkr (37,1) och överskottsgraden uppgick till 83,2% (80,3).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 37,4 Mkr (16,1). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,43 kr (2,74). Minskningen från föregående år beror på större antal aktier, samt ökade räntekostnader.

Periodens resultat före skatt uppgick till 5,4 Mkr (62,8). Periodens resultat belastas med skatt på totalt -7,7 Mkr, fördelat på aktuell skatt -3,7 Mkr och uppskjuten skatt -4,0 Mkr som avser skatt på temporära skillnader och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med -32,0 Mkr (46,8).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 98,3 Mkr (46,2). Hysesintäkterna uppgick till 93,8 Mkr (41,6) och serviceintäkterna till 4,5 Mkr (4,6). Hysesvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 124,9 Mkr och för befintliga kontrakt till 120,6 Mkr.

Ekonomiska uthyrningsgraden har minskat något då vi bygger om en fastighet i Skövde. Ombyggnationen föranleds av minskad verksamhet för padel i fastighetsportföljen. Ny hyresgäst i samma lokal är klar och inflyttning sker i januari-24. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,6% (97,6).

Fastighetskostnaderna uppgick till -16,5 Mkr (-9,1). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -14,4 Mkr (-8,5). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi, revision, värderingskostnader samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 6 personer.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -3,7 Mkr (0,0) och uppskjuten skatt till -4,0 Mkr (-15,0) Bolagsskatten för 2023 uppgår till 20,6 procent.

Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt avser i huvudsak temporära skillnader i fastigheter samt värderade underskottsavdrag.

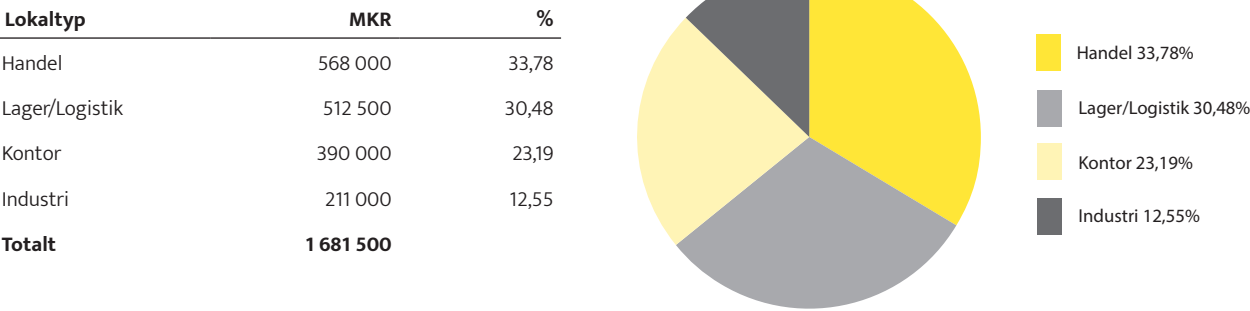
* Dubbelt antal aktier mot föregående år.

FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 30 fastigheter (25) med en total uthyrningsbar area om 110 419 kvm (101 864). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 33,8% av hyresvärdet, tätt följt av lager/logistik med 30,5%.

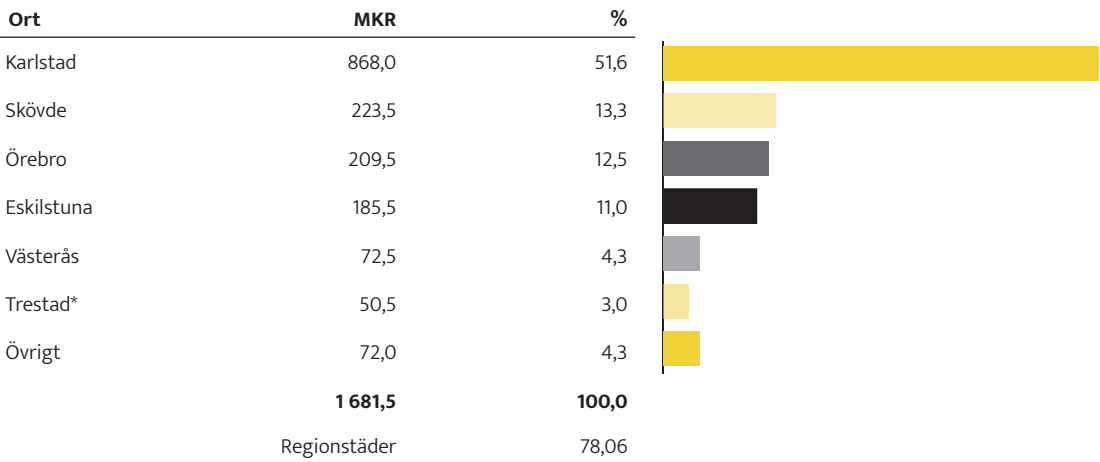
FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR
2023-09-30



Fastigheterna finns i 7 (7) marknadsområden där Karlstad står för 51,6% (55,4) av marknadsvärdet. Skövde står för 13,3% (15,0), Örebro för 12,5% (13,0), Eskilstuna för 11,0% (7,6), Västerås för 4,3% (4,7), Trestadsregionen 3,0% (2,4), samt Övrigt 4,3% (1,8). Av det totala fastighetsvärdet ligger 78,06% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 104 hyresavtal (76) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 7,8 år. De tio största hyresgästerna svarar för 59,6% av det totala hyresvärdet genom 16 hyresavtal.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR
2023-09-30



* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

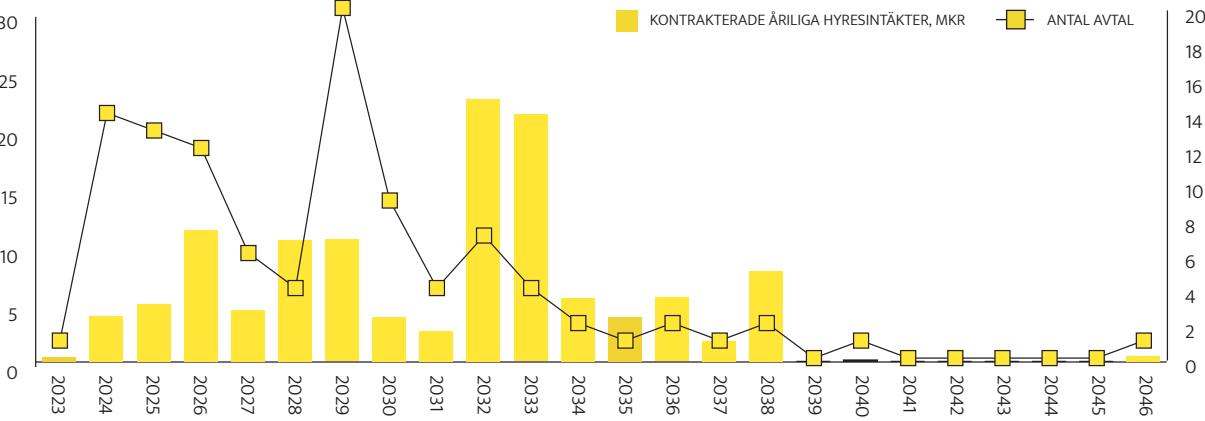
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har inga fastigheter (23) tillträtts.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till -32,0 mkr (46,8). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med -32,0 mkr (46,8). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 30 september värderats med ett avkastningskrav på 6,8%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 3 2023 har samtliga fastigheter externvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av Newsec och samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året.

FÖRFALLOSTRUKTUR
2023-09-30



STÖRSTA HYRESGÄSTER
2023-09-30

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	15,59	18 812
Jumpyard	Västerås, Skövde	Lager/logistik	2	8,18	9 868
Dollarstore	Skövde,Vänersborg	Handel	2	5,84	7 040
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	5,59	6 745
Eskilstuna Padel Center	Eskilstuna	Lager/logistik	1	5,54	6 683
O’Learys	Karlstad	Handel	1	5,10	6 150
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	4,50	5 426
Sportlife M W AB	Tranås	Lager/logistik	1	3,34	4 035
Go Puls AB	Skövde	Lager/logistik	1	3,13	3 777
Servistore AB	Eskilstuna/Skövde	Lager/logistik	2	2,81	3 385
10 Största hyresgäster			16	59,6	71 921
Övriga hyresgäster			88	40,4	48 712
Totalt			104	100,0	120 633

FINANSIERING

SKULDER

Den 30 september 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 937 mkr (796) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 4,62% (3,22). Bankfinansieringen är fördelad på 6 (1) banker, varav Storebrand är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -29,9 (-12,6), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,2 ggr (2,3) och belåningsgraden till 53,7 % (46,5). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 0,46 år (1,0). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 5,34 år (6,11).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR
2023-09-30

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	936 766	100,0	4,62	486 000	51,9
>1-2	-	-	-	125 055	13,3
>2-3	-	-	-	178 455	19,1
>3-4	-	-	-	0	0,0
>4-5	-	-	-	12 350	1,3
>5-	-	-	-	134 906	14,4
Totalt	936 766	100,0	4,62	936 766	100,0

Räntebindning 0,46 år
Kapitalbindning 5,34 år

AKTIER

I juli 2022 utfördes en företrädesemission av units bestående av preferensaktier och teckningsoptioner av serie TO1. Genom Unitemissionen tillfördes Bolaget 228 mkr före avdrag för emissionsrelaterade kostnader.

I augusti 2022 beslutades att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, i Bolagets bolagsordning. Vid införandet beslutades även att tidigare aktieslag som benämndes stamaktier framöver benämns som stamaktie av serie A. Genom fondemissionen ökade Bolagets aktiekapital med 6 440 000 kronor genom emission av 6 440 000 nya stamaktier av serie B. Det dubbla antalet stamaktier i Bolaget innebar att aktiekursen vid avskiljandet teoretiskt sett borde halveras.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 13 640 000 (3 040 000). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B aktier samt 760 000 preferensaktier. A aktien har en röst vardera medan B samt Preferens har 0,1 röst per aktie. Tingsvalvet har 9 660 000 teckningsoptioner utställda med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A.

Bolagets A-aktie är listad på Spotlight Stock Market sedan 14 juni 2019. Börskursen uppgick till 22,00 kr (38,20) per den sista september 2023. Bolagets kortnamn är TINGS A med ISIN -kod SE0018534471, TINGS B med ISIN-kod SE0018534497, TINGS PREF med ISIN-kod SE0018040727 samt TINGS TO1 med ISIN-kod SESE0018040800.

Tingsvalvet har inget eget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB
2023-09-30

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Stockslätten AB	690 498	637 744		9,74	10,53
EkoFast Invest AB	626 733	624 614	25 715	9,36	9,66
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,82	8,89
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,78	8,80
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	8,12	8,37
Axagon Aktiebolag	326 170	326 170	13 356	4,88	5,03
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		4,68	4,90
Brisas Invest AB	208 458	208 458	8 715	3,12	3,21
Hans-Olov Blom Aktiebolag	201 556	201 556	8 142	3,02	3,11
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	172 985	172 985	5 500	2,58	2,67
Summa tio största	4 288 511	4 170 795	206 137	63,09	65,17
Övriga aktieägare	2 211 489	2 269 205	553 863	36,91	34,83
Totalt antal aktier	6 440 000	6 440 000	760 000	100,0	100,0

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 754 mkr (855) vilket ger en soliditet på 43,0 (49,5) och motsvarar ett eget kapital på 40,88 kr/stamaktie (48,70) och ett långsiktigt substansvärde på 43,02 kr per stamaktie (50,74).



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 30 september 2023 och för en period om tolv månader framåt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MKR	Förvaltningsbestånd		
	2023-06-30	FÖRÄNDRING	2023-09-30
Intäkter	142,4	0,0	142,4
Fastighetskostnader	-21,2	-0,2	-21,4
Driftöverskott	121,2	-0,2	121,0
Central administration	-15,6	-0,3	-15,9
Finansnetto	-44,2	-4,0	-48,2
Förvaltningsresultat	61,4	-4,5	56,9
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 774	-43	1 732
Totalt antal stamaktier	12 880 000	-	12 880 000
Eget kapital, mkr (avser EK stamaktier)	548	-	526
Överskottsgrad, %	85,1%		85,0%
Direktavkastning fastigheter, %	6,83%		6,99%
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,77	-0,35	4,42
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,96%	8,65%	8,65%

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 2023 utifrån gällande hyreskontrakt.
 - Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
 - Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras) underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår
- fastighetsrelaterad administration.
 - Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
 - Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
 - Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 30 september2023.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal mot hyresgästerna vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Tingsvalvet till 6 personer (0). Medelåldern var 47 år och andelen kvinnor uppgick till 33,3%

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa risk-exponeringen finns interna regelverk och policyer.

Tingsvalvet har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom huvud-områdena fastighetsvärdering, fastigheter och finansiering.

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra i sin natur.

Koncernen löper en risk förknippad med drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Oförutsedda reparationsbehov kan påverka resultatet.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

TVISTER

Tingsvalvet har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och andra förutsättningar uppkommer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2022. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2023 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN			
Tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 681 500	1 655 080	1 633 500
Inventarier	728		1 319
Uppskjuten skattefordran	12 080	8 419	12 099
Summa anläggningstillgångar	1 694 309	1 663 499	1 646 918
Övriga kortfristiga fordringar	18 307	32 220	11 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 296	5 490	7 814
Likvida medel	33 542	25 805	15 096
Summa omsättningstillgångar	61 145	63 515	33 974
SUMMA TILLGÅNGAR	1 755 454	1 727 014	1 680 892
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 640	13 640	13 640
Övrigt tillskjutet kapital	809 602		809 602
Fritt eget kapital	-68 750	841 622	-58 776
Totalt eget kapital	754 492	855 262	764 466
Räntebärande skulder	429 247	794 762	835 721
Uppskjutna skatteskulder	27 576	26 234	23 568
Summa långfristiga skulder	456 823	820 995	859 290
Leverantörsskulder	2 985	4 033	2 867
Räntebärande skulder	507 519		19 057
Övriga kortfristiga skulder	13 761	22 014	18 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 874	24 709	17 074
Summa kortfristiga skulder	544 139	50 756	57 136
Summa skulder	1 000 962	871 752	916 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 755 454	1 727 014	1 680 892

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res.	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	3 040	285 585	7 247	295 872	-	295 872
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring	-	-	-8 584	-	-	
Justerat eget kapital	3 040	285 585	-1 338	287 287	-	287 287
	-	-	-	-	-	
Apportemission	3 400	309 400	-	312 800	-	312 800
Fondemission B-ktier	6 440	-6 440	-	-	-	
Emission preferensaktie	760	227 240	-	228 000	-	228 000
Emissionskostnader	-	-7 787	-	-7 787	-	-7 787
Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot EK	-	1 604	-	1 604	-	1 604
Årets resultat	-	-	-19 036	-19 036	-	-19 036
Utdelning	-	-	-38 403	-38 403	-	-38 403
Eget kapital 2022-12-31	13 640	809 602	-58 776	764 466	-	764 466
Utdelning	-	-	-7 600	-7 600	-	-7 600
Periodens totalresultat jan-sept 2023	-	-	-2 374	-2 374	-	-2 374
Eget kapital 2023-09-30	13 640	809 602	-68 750	754 492	0	754 492

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept
LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	28 379	32 071	81 768	37 080
Central administration	-4 574	-8 408	-14 215	-8 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400		400
Betald ränta	-8 404	-12 442	-24 687	-11 954
Erhållen ränta			21	5
Betald skatt	-335	-600	-2 697	-600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 066	11 021	40 190	16 523
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av fordringar	1 212	34 926	-7 659	40 585
Förändring av kortfristiga skulder	-4 013	-71 918	-9 843	-53 906
Kassaflöde från löpande verksamheten	12 265	-25 972	22 688	3 202
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter				
Förvärv av fastigheter	818	-234 443	-76 912	-251 741
Investeringar i befintliga fastigheter	-601		-2 732	
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		-70		-70
Förvärv av finansiella tillgångar				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	217	-234 514	-79 644	-251 811
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission		228 000		228 000
Emissionskostnader		-7 787		-7 787
Utdelning	-4 560	0	-6 080	-23 104
Upptagna lån	24 079	61 774	121 274	61 951
Amortering av låneskulder	-21 787	-3 193	-39 790	-3 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 268	278 794	75 404	255 867
Periodens kassaflöde	10 214	14 761	18 446	7 256
Likvida medel vid årets början	15 096	7 497	15 096	18 549
Likvida medel vid periodens slut	23 574	25 805	33 542	25 805

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter vid periodens utgång	30	25	30	25
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	110 419	101 864	110 419	101 864
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 681 500	1 655 080	1 681 500	1 655 080
Fastighetsvärde, kr/kvm	15 228	16 248	15 228	16 248
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	97,6	96,6	97,6
Överskottsgrad, %	84,0	92,6	83,2	80,3
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,67	1,87	4,93	3,13
FINANSIELLA				
Eget kapital vid årets slut, tkr	754 492	855 262	754 492	855 262
Avkastning på eget kapital, %	-2,8	8,0	-0,3	8,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,9	1,2	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7	2,2	2,3
Belåningsgrad total, %	53,7	46,5	53,7	46,5
Soliditet, %	43,0	49,5	43,0	49,5
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	4,62	3,22	4,62	3,22
NYCKELTAL PER AKTIE				
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	12 880	12 880	12 880	12 880
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	12 880	5 858	12 880	5 858
Vägt genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	760	760	760	760
Eget kapital, kr/stamaktie*	40,88	48,70	40,88	48,70
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	43,02	50,74	43,02	50,74
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	22,00	38,20	22,00	38,20
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,60	1,80	2,43	2,74
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-2,00	7,80	-0,66	8,20

* jämförande nyckeltal omräknade med hänsyn til bolagets split av aktier

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

Tingsvalvet presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 19 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Nettoomsättning	1	-	1	-
Omsättning	1	-	1	-
Central administration	-3 483	-2 096	-11 127	-4 555
Rörelseresultat	-3 482	-2 096	-11 126	-4 555
Finansiella intäkter	-	-	-	459
Finansiella kostnader	-174	-207	-512	-544
Förvaltningsresultat	-3 656	-2 303	-11 638	-4 640
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-3 656	-2 303	-11 638	-4 640
Skatt	-	-	-	-1 604
Periodens resultat	-3 656	-2 303	-11 638	-6 244

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2023-09-30	2022-09-30	2021-09-30
TILLGÅNGAR			
Inventarier	148		
Aktier i dotterbolag	528 738	213 357	213 357
Uppskjuten skattefordran	3 392	3 578	1 019
Summa finansiella anläggningstillgångar	532 277	216 935	214 376
Fordringar hos koncernföretag	239 763	26 550	-
Kortfristiga fordringar	854	3 624	3 989
Likvida medel	1 725	34 777	71 024
Summa omsättningstillgångar	242 342	64 951	75 013
SUMMA TILLGÅNGAR	774 620	281 886	289 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 640	3 040	3 040
Fritt eget kapital	733 596	271 901	285 183
Totalt eget kapital	747 236	274 941	288 223
Leverantörsskulder	929	391	608
Skulder till koncernföretag	24 260		
Övriga kortfristiga skulder	1 527	6 141	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	668	413	508
Summa kortfristiga skulder	27 384	6 944	1 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	774 620	281 886	289 389

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS RAPPORTER

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
Org. nr 559177-5290

INLEDNING Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Sundsvall den 17 november 2023

KPMG AB

Therese Malmgren, Auktoriserad revisor

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

ESKILSTUNA, 17 NOVEMBER 2023
STYRELSEN I TINGSVALVET
FASTIGHETS AB (PUBL)

SVEN ENGWALL
STYRELSEORDFÖRANDE

PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT

HÅKAN KARLSSON
VD / STYRELSELEDAMOT

NILS MAGNUS NILSSON
STYRELSELEDAMOT

Informationen är sådan Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 november 2023, klockan 08.00 CEST.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké	23 februari 2024
Årsredovisning	27 mars 2024
Delårsrapport Q1 2024	17 maj 2024

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD
hakan.karlsson@tingsvalvet.se +46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF
magnus.falt@tingsvalvet.se +46 70 618 24 60

TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)
Mått Johanssons väg 50
633 46 Eskilstuna.
Organisationsnummer: 559177-5290

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL, KR/AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/AKTIE

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE EFTER UTSPÄDNING

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar i fastigheter och derivat samt före skatt.

HYRESINTÄKTER

Kontrakterade hyresintäkter per sista dagen i perioden inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat ges.

DIREKTAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

HYRESVÄRDE

Hyresintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Mått Johanssons väg 50

633 46 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

Telefon: 070-618 24 09

info@tingsvalvet.se

Information om Tingsvalvet finns på

www.tingsvalvet.se



TINGSVALVET